REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. 8409/D.G.
Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 02/03/2017
nr. 0008409
Classifica XII.1.2
04 – 02 – 00

Cagliari, 02 MAR. 2017

> COMUNE DI TERRALBA
PEC

Oggetto: Parere in merito alla disciplina applicabile in "zona agricola" in un comune interamente interno agli ambiti di paesaggio costieri del Piano Paesaggistico Regionale, non dotato di PUC adeguato al PPR, per la realizzazione di un fabbricato aziendale e di un fabbricato residenziale da parte di un soggetto che deve avviare l'attività agricola.

Con propria PEC del 30.01.2017 (nostro protocollo n. 3788/DG del 01.02.2017), successivamente integrata con PEC del 03.02.2017 (nostro protocollo n. 4396 del 06.02.2017), il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alla disciplina applicabile in "zona agricola" per la realizzazione di un fabbricato aziendale e di un fabbricato residenziale, in un comune interamente compreso negli ambiti di paesaggio costieri del PPR, il cui strumento urbanistico comunale non risulta ancora adeguato al PPR. Precisa che la richiesta interessa un appezzamento di terreno costituito da diversi mappali contigui per un'estensione di circa 6.5 ettari, non ricadenti entro il bene paesaggistico "fascia costiera" di cui agli articoli 19 e 20 delle NTA del PPR, e che il richiedente sta avviando l'azienda "ex novo".

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni, si rappresenta quanto segue.

L'edificazione in zona agricola è oggi regolamentata dall'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015, che, al comma 1, recita: *"Fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano paesaggistico regionale … in tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), come integrato dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6"*, e al comma 6 *"Le disposizioni contenute nelle Direttive per le zone agricole, come integrate dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la realizzazione degli interventi"*.

Ciò significa che le norme dello strumento urbanistico comunale sono automaticamente integrate dalle disposizioni richiamate che, nel caso di comuni ricompresi negli ambiti di paesaggio costieri del PPR, si applicano congiuntamente alle previsioni del PPR stesso. L'applicazione congiunta delle disposizioni dell'articolo 26 e dell'articolo 83 delle NTA del PPR determina che:

a) per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola è consentita la costruzione di "nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola" e per le "opere indispensabili alla conduzione del fondo" secondo le prescrizioni contenute nel DPGR n. 228 del 1994. In tali casi è consentita anche la realizzazione di edifici ad uso abitativo, purchè il richiedente abbia un lotto minimo di 3 ettari nel caso di produzioni a carattere intensivo e di 5 ettari nel casi di produzioni a carattere estensivo.

b) per tutti i rimanenti casi è consentita unicamente l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali di superficie coperta non superiore ai 30 mq (con volume non superiore a 90 mc) per fondi da 3 fino a 10 ettari, e di superficie coperta non superiore a 60 mq (con volume non superiore a 180 mc) per superfici superiori a 10 ettari;

c) il dimensionamento degli edifici di cui ai punti a) e b) deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale, fermo restando che non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima prescritta.

In merito alla qualifica di *"imprenditori agricoli e aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola"* con la circolare assessoriale n. 550/GAB del 23.112006, è stato chiarito che *"ai fini della definizione di imprenditore agricolo e di aziende che svolgono prevalente attività agricola si deve far riferimento al decreto legislativo n. 99 del 2004"*. Tale disposizione normativa, all'articolo 1, così prevede: *"è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del 17 maggio 1999, del Consiglio, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro (...)"*.

Ai fini della dimostrazione dei requisiti richiesti dalle disposizioni sopra richiamate potrà, inoltre, farsi riferimento alla deliberazione di Giunta Regionale n. 23/1 del 16.04.2008 e al conseguente decreto assessoriale n. 1102/Dec A/32 del 09.05.2008.

Il decreto citato precisa altresì che *"I richiedenti la qualifica di IAP che non sono in possesso di uno o più requisiti al momento della presentazione della richiesta accedono ugualmente al riconoscimento ai sensi del comma 5 ter dell'articolo 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004, così come modificato dal decreto legislativo n. 101 del 2005, ma nel termine di due anni devono risultare in possesso di tutti i requisiti richiesti. Il termine di due anni può essere prorogato di altri due anni dalla Provincia competente per territorio in funzione di*

particolari condizioni, quali ad esempio la tipologia delle colture dell'azienda agricola o il verificarsi di eventi particolari documentabili (investimenti pluriennali di grande entità, avversità atmosferiche, calamità in genere). Se alla scadenza dei due anni, o dei quattro anni per l'eventuale proroga, le condizioni oggetto di impegno non sono state rispettate, il richiedente decadrà dalla qualifica con effetto dalla data di riconoscimento della stessa".

La scrivente direzione generale ritiene che il chiarimento fornito con la circolare assessoriale n. 550/GAB del 2006 citata debba essere inteso come limitato alla previsione contenuta nel comma 1 dell'articolo 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004. Infatti, non ricorrono nel caso di imprenditore agricolo professionale "provvisorio" i requisiti di effettività e prevalenza, questi ultimi espressamente previsti dalle disposizioni contenute nella legge regionale n. 8 del 2015 e nel PPR. Senza soffermarsi sulle conseguenze che il mancato conseguimento dei requisiti nel termine previsto determinerebbe in ipotesi quale quella in discussione, si rileva, inoltre, che una interpretazione più ampia dell'articolo 26, comma 4 della legge regionale n. 8 del 2015 (o delle disposizioni del PPR), oltre a porsi in contrasto con il dato letterale, risulterebbe in contrasto con i fini dichiarati al comma 1 della medesima disposizione.

Infine, in merito alla precisazioni contenute nella deliberazione di Giunta Regionale n. 20/29 del 15.05.2012, si ricorda che la stessa è relativa all'articolo 13 bis della legge regionale n. 4 del 2009 oggi abrogata, per cui le considerazioni in essa contenute sono da considerarsi valide solo nelle parti interessanti norme non abrogate o, comunque, non superate da norme sopravvenute.

Il Direttore Generale
Dott.ssa Elisabetta Neroni

R.S./ F.I. Ing. Giorgio Speranza